제 2 부

http://www.kahoidong.com

북촌 가꾸기 부문별 계획

제 1 장 북촌 가꾸기의 틀 만들기
제 2 장 북촌 한옥 되살리기
제 3 장 살기좋은 북촌 만들기

http://www.kahoidong.com

제1장. 북촌 가꾸기의 틀 만들기

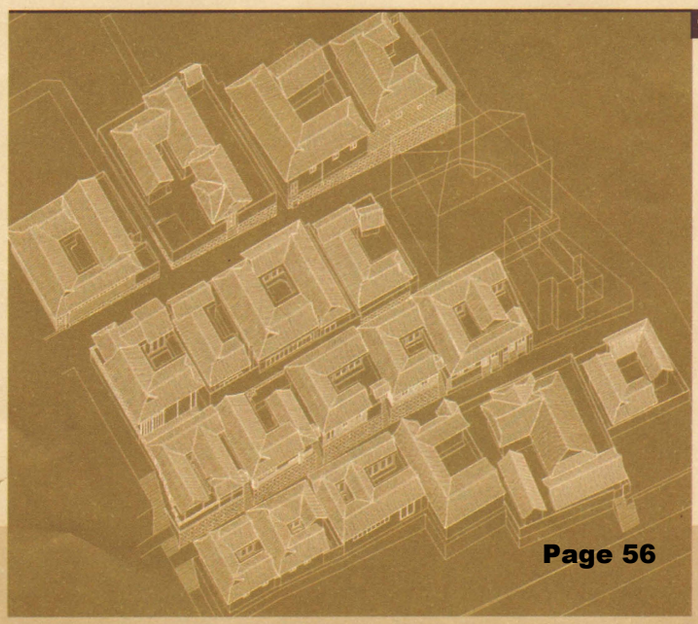
북촌 가꾸기가 향후 안정된 기반 위에서 지속되기 위해서는 북촌 가꾸기의 틀 만들기, 즉 제도의 보완과 정책방향을 더욱 분명히 설정하는 일이 무엇보다 긴요하다. 북촌 가꾸기의 틀 만들기는 다음 네 가지 과제에 초점을 두고 있다.

첫째, 한옥등록제의 보완을 통해 등록제의 활성화를 꾀하는 일이다. 현재 서울시 건축조례에 근거하여 시행중인 등록제 관련 법령과 규칙을 정비하고, 등록제 시행과 관련된 행정지원체계를 개선하는 일이 여기에 해당한다.

둘째, 한옥 또는 비한옥의 매입과 활용에 관한 정책방향과 전략을 세우는 일이다. 북촌 가꾸기의 진행과정에서 매입과 활용은 매우 신중히, 그리고 전략적인 관점에서 추진되어야 하므로, 매입대상의 선정과 우선순위 설정, 예산운용계획 수립 등을 면밀히 검토해야 한다.

셋째, 북촌의 경관관리를 위한 제도적 장치를 마련하는 일이다. 한옥등록제만으로는 북촌에서의 한옥멸실을 막는데 한계가 있고, 북촌 특유의 역사문화경관을 유지, 관리해나갈 수 없다. 따라서 무분별한 개발로부터 북촌경관을 지키고 관리하기 위한 제도적 장치를 마련하는 일에 주력해야 한다.

넷째, 주민참여를 활성화하고 민간역량을 활용하는 일이다. 북촌 가꾸기의 성패는 궁극적으로 주민에 달려 있다. 주민 개개인의 자유의지를 존중하고 주민으로 손으로 지역을 가꾼다는 철학에 기초하여 북촌 가꾸기를 시작하고 있지만, 시행초기에 있어 주민참여와 민간의 역할은 제한적인 수준에 머물고 있다. 주민의 참여를 더욱 끌어내고 주민이 주도하는 형태로 북촌 가꾸기를 발전시키기 위한 다양한 방안을 모색하는 일이 여기에 해당한다.



엑소노메트릭 : 가회동 11 번지일대

1. 한옥등록제의 보완

가. 한옥등록제 시행을 위한 제도 마련

건축조례의 개정 : 한옥 등록제 시행근거 마련 (2001. 1)

등록한옥의 수선 및 건축비용 지원의 법적 근거를 마련하기 위한 조치로 서울시 건축조례가 2001년 1월 개정되었다. 역사문화미관지구안의 한옥을 신축, 개축, 대수선 또는 수선을 통하여 전통건축미와 주변지역의 경관유지 및 보전에 기여하는 경우 비용을 지원하는 내용이 신설되었다.

주요내용을 살펴보면, 주거용 한옥을 수선할 경우 외관은 비용의 2/3이하 최대 3천만원까지 보조해주고, 내부는 비용의 1/3이하 최대 2천만원까지 융자해주며, 소규모 박물관, 전시관, 공방, 생활관, 민박 등 일정시간 개방을 전제로 하는 개방형 한옥은 외관과 내부 모두 비용의 2/3범위내에서 최대 3천만원까지 보조하는 것으로 되어있다. 이와 함께 수선이 아닌 신축이나 개축의 경우에도 지원이 이루어지는데, 신축은 비용의 1/3이하 최대 6천만원까지 융자해주고, 개축의 경우 비용의 1/3이하 범위내에서 최대 6천만원까지 융자해주도록 되어 있다. 보조 또는 융자는 등록한옥을 대상으로 하는데, 그 구체적인 사항과 융자의 이율, 한옥심사위원회 세부 운영규칙 등은 규칙에서 규정하도록 하고 있다.

건축조례 개정 내용

구분	내용	조항
한옥수선 지원 대상 지역	역사문화미관지구 가운데 시장이 지정한 지역의 한옥	제3조의 2
한옥수선 지원대상	단독주택, 개방형 한옥, 한옥의 신축 및 개축	제3조의 3 제1항
보조 또는 융자 절차	한옥 등록 → 보조, 융자 신청 → 한옥심사위원회 심사 → 보조, 융자	제3조의3 제2항, 제3항
보조 또는 융자범위	o 단독주택 - 외관(지붕,담,벽,대문 등) : 비용의 2/3이하, 최대 3천만원까지 보조 - 내부(부엌, 화장실 등) : 비용의 1/3이하, 최대 2천만원까지 융자 o 개방형 한옥(소규모 박물관, 전시관, 공방, 생활관, 민박, 주택) - 외관, 내부 : 비용의 2/3이하, 각 최대 3천만원까지 보조 o 한옥 신축 또는 개축 - 신축 : 비용의 1/3이하, 최대 6천만원까지 융자 - 개축 : 비용의 1/3이하, 최대 4천만원까지 융자	제3조의 3 제4항
융자조건	o 이자율 : 연리 5% 범위안에서 규칙으로 정하는 이율 o 상환조건 : 3년거치 10년 균등 분할 상환	제3조의3 제5항
한옥심사위원회 설치 및 운영	o 구성(7인이상) : 건축, 한옥, 문화, 예술, 역사 등의 전문가 등 o 심사내용 : 한옥수선기준의 수립과 변경, 보조 및 융자 대상자 선정, 융자금 상환기간 연장등에 관한 사항	제3조의4 제1항-제6항

한옥수선 등을 위한 자금지원에 관한 규칙 제정(2001. 4)

건축조례가 개정되면서 한옥등록제의 본격 시행을 위한 한옥수선 등의 지원절차 및 세부규정을 담은 '한옥수선등을 위한 자금지원에 관한 규칙'이 2001년 4월에 제정되었다. 건축조례 제3조의2 내지 제3조의4의 규정에 의한 한옥의 수선 등에 필요한 자금을 보조 또는 융자하기 위하여 필요한 한옥의 등록절차에 관한 사항, 자금의 보조·융자 대상 및 범위에 관한 사항, 한옥수선등의 기준, 한옥심사위원회의 운영규칙 등이 포함되어 있다.

규칙에는 한옥수선시 준수해야 할 기준이 외관 및 내부로 구분하여 기술되어 있고, 한옥의 신축, 개축, 대수선 또는 수선에 필요한 비용을 보조 또는 융자해주기 위한 등록절차 및 보조와 융자신청 절차 등이 담겨 있다. 먼저 한옥등록은 한옥거주자가 한옥등록신청서를 제출하면 구청장의 검토를 거쳐 시장이 결정한 후 한옥등록 필증을 교부하는 형식으로 되어 있다. 보조 또는 융자는 먼저 소유자가 보조 및 융자신청서를 구청장에게 제출하고, 서울시 한옥심사위원회의 심사를 통해 보조 및 융자의 타당성을 심사받은 후 보조 및 융자 예정금액을 결정하여 소유자에게 통지하는 절차로 되어 있다.

보조 또는 융자지원을 받는 자가 수선 등을 하기 위하여 공사에 착수하거나 공사를 완료한 경우에는 한옥수선 착수신고서와 완료신고서를 구청장에게 제출하도록 되어 있으며, 보조 또는 융자 대상자로 결정된 자가 취소를 원할 경우, 보조 및 융자 결정 내용 또는 조건을 이행하지 않거나, 수선계획을 임의로 변경하여 수선하는 경우에는 보조 또는 융자결정을 전부 또는 일부를 취소할 수 있도록 하여 지원받은 자금이 부정한 용도로 사용되는 것을 사전에 방지할 수 있는 내용이 포함되어 있다. 융자는 무이자로 하고 은행수수료만을 융자받는 자가 부담하도록 되어 있다.

한옥수선 등을 위한 자금지원 규칙 내용

구 분	내 용	조 항
한옥수선기준	o 한옥의 외관 : 한옥의 지붕, 외벽, 담장, 문간, 입면 o 한옥의 내부 : 설비방식, 부엌의 구조, 화장실과 목욕실	제2조, 별표
한옥 등록 및 보조, 융자 신청 절차	o 등록절차 : 한옥등록신청서 제출→ 구청장검토→ 시장(필요시 한옥심사위원회 심사) → 한옥등록필증 교부 o 보조 또는 융자신청 절차 : 한옥수선등의 보조 융자신청서 제출 → 구청장검토 → 시장 → 한옥심사위원회 심사 → 결과통지	제3조, 제4조
착수 및 완료신고	공사에 착수하거나 공사를 완료한 경우에는 한옥수선 착수신고서와 완료신고서를 구청장에게 제출	제5조, 제6조
보조 또는 융자결정 취소	취소를 원할 경우 또는 규칙의 내용을 위반한 경우	제7조
융자금의 이자율	무이자	제8조
융자금의 상환	융자금의 상환일은 매분기 말월 말일로 하되, 4/4분기는 12월 20일	제9조
한옥심사위원회	한옥심사위원회 세부운영절차	제10조

한옥수선 등을 위한 자금지원에 관한 규칙(안) 건의

서울시정개발연구원에서는 2001년 1월 20일 한옥 수선 등을 위한 자금지원에 관한 규칙의 제정을 위한 초안을 작성하여 서울시에 건의한 바 있다. 그 주요내용은 한옥등록 및 취소, 한옥 개보수 지원, 한옥 개보수 기준 등에 관한 것이다. 건의한 대부분의 내용이 규칙에 반영되었으나 집행 과정에 야기될 수 있는 어려움과 주민민원에 대한 우려로 반영되지 않은 사항도 일부 있다.

시정연과 의견을 달리한 부분으로 서울시와 종로구의 역할분담에 관한 내용을 들 수 있는데, 서울시보다는 북촌 주민과 더욱 가까운 곳에서 행정을 집행할 수 있다는 점 때문에 서울시에서 직접 처리하도록 건의한 내용을 종로구를 거쳐 한옥의 등록 및 지원이 이루어지는 것으로 그 절차가 변경되었다.

시정연이 한옥의 등록 유효기간 설정을 건의한 기본 취지는 한옥을 등록한 주민들이 등록한 뒤 재산권에 대한 제한이 무한정 이루어질 수 있다고 느끼는 주민들의 막연한 불안감을 해소하고, 일정기간 마다 등록한옥의 상태를 점검할 필요가 있다는 점이었으나 서울시는 규칙에 등록 유효기간을 명시하는 것은 자칫 한옥에 대한 규제로 오인될 수 있다는 점을 고려하여 이를 규칙에 반영하지 않았다.

개방형 한옥에 대한 사항도 반영되지 않았는데, 시정연이 제안한 기본취지는 시민의 세금이 투여되는 공공사업인 만큼, 시민들이 공유할 수 있는 부분 있어야 한다는 점이었다. 이의 구체적인 실현방안으로 일정시간 시민들이 한옥의 외관과 내부공간을 체험할 수 있도록 개방하는 '개방형 한옥'을 둘 경우 한옥의 공공적 성격이 높아질 것으로 판단했다. 그러나 '개방형 한옥'일지라도 사유재산이기 때문에 지원을 조건으로 개방을 요구할 수 없다는 이유로 반영되지 않았다.

이 외에도 시정연과 서울시가 의견을 달리한 부분은 융자이율, 한옥 개보수 공사 현장감독, 개보수 기준 가운데 내부와 외부의 범위에 대한 것 등이 있으나 큰 차이는 없다.

한옥수선 등을 위한 자금지원에 관한 규칙(안) 건의 반영 내용

내 용	시정연 의견	자금 지원 규칙	서울시 의견
등록 및 지원절차	서울시 직접 등록 및 지원	종로구 등록후 서울시 심사	종로구가 서울시보다 주민접근이 용이
등록 유효기간	5년이내	미 반영	개보수 비용 지원시 약정조건에 포함
등록의 승계 및 취소	유효기간 만료 및 소유자 변경 미신고시 자 동 등록	미 반영	유효기간에 관련된 사항 삭제
보조 또는 융자 신청절차	서울시 직접 신청	종로구 신청 서울시 심사	종로구가 서울시보다 주민접근이 용이
융자이율	한옥심사위원회 결정	무이자 (수수료1%)	-
융자금 상환	-	서울시 작성	-
심사위원회 구성 및 절차	-	서울시 작성	-
개방형 한옥 대상	개방시간, 개방표지 설치 등	미 반영	한옥에 대한 규제가 됨
한옥 개보수 기준	한옥입면을 내부에 포함 마당내 장독대등의 시설높이	한옥입면을 외관에 포함. 마당내 시설 기준 삭제	한옥내부의 마당 입면도 보조대상에 포함
한옥전문업체	서울시의 한옥전문업체 선정 (서울시 주무부서 요구로 포함)	미 반영	전문업체 선정은 행정적으로 지원해야할 사항임
현장감독	감독관 지정	구청장 확인	일선행정기관인 종로구가 직접 수선 등의 공사를 감독하는 것이 효과적임

http://www.kahoidong.com

나. 한옥등록제 시행을 위한 행정지원체계 마련

한옥심사위원회 구성 및 한옥수선 심사소위위원회 운영

개정된 건축조례에 근거하여 서울시 한옥심사위원회가 2001년 2월 구성되었다. 한옥심사위원으로는 고건축, 문화재 보수, 도시설계 분야 전문가 24인이 선임되었다. 7월에는 한옥심사위원회 안에 한옥수선등의 심사를 전담하는 소위원회(13명)가 별도로 구성되었다.

소위원회는 한옥 수선 분야의 전문성이 있는 위원을 고정 배치하여 수선 심사의 일관성 및 전문성을 강화하고자 하는데 목적이 있다. 수선기준의 수립, 변경, 매입한옥 활용방안 논의, 매입한옥 우선순위 판단 등 수선심사 이외의 사안에 대해서는 전체 한옥심사위원회를 소집하여 심의하고 있다.

한옥심사위원회는 3월 제1차 회의를 시작으로 4월부터 12월까지 총 11차에 걸쳐 개최되었으며, 이 가운데 개보수 지원을 위한 소위원회는 8월 1차 회의후 8번 개최되었다. 3월과 4월에 개최된 한옥심사위원회에서는 도시개발공사가 매입한 한옥 7채의 활용방안에 대한 논의가 중점적으로 이루어졌고, 7월에는 한옥심사위원회 '소위원회의'의 구성에 대한 사항과 신청한 한옥의 등록여부 등에 대한 심사가 있었으며, 8월 4차 한옥심사위원회(1차 소위원회)에서는 보조 및 융자신청 한옥에 대한 지원여부 및 지원규모에 대해 심사하였고, 9월 5차 소위원회에서는 한옥 및 비한옥의 매입대상 선정계획에 대한 내용과 개방형 한옥에 대한 심사가 있었다. 8월 1차 소위원회부터 12월 8차 소위원회까지 총 67건의 한옥수선 지원심사가 있었다.

전담부서 설치 및 북촌 현장사무소 개소

2000년 북촌 가꾸기 사업을 준비하는 시기에는 서울시 주택국 건축지도과내에서 모든 업무를 추진하였으나 2001년 사업의 본격적인 실시를 앞두고 건축지도과 내에 별도의 '도시환경개선사업반'을 두어 북촌 가꾸기 업무를 전담하도록 하였다. 도시환경개선사업반은 기술지원팀과 사업지원팀으로 구성되었으며, 총 10명의

북촌 현장사무소 개소식(2001. 8. 28)

주민잔치(북촌 현장사무소, 2001. 12. 7)

주민잔치(북촌 현장사무소, 2001. 12. 7)

소요인력 가운데 5명이 배치를 받아 업무를 처리해왔다.

한옥등록제가 처음 시행되는 만큼, 한옥 등록 및 수선에 관한 절차 또는 방법 등에 대한 주민들의 민원을 현장에서 즉각적으로 처리하기 2001년 8월 28일 '북촌사업 현장사무소'가 도개공이 매입한 계동 135-1번지에 개설되었다. 북촌사업 현장사무소에는 서울시 공무원 4명, 종로구 1명 등이 근무하고 있다.

2001년 10월에는 기존에 북촌 업무를 담당하던 도시환경개선사업반을 확대 개편하여 도시환경개선단으로 발족함으로서 이전에 주택국 건축지도과에 속하던 조직의 위상을 주택국내의 별도 조직으로 분리하였다.

북촌 가꾸기의 원활한 추진을 위해 서울시가 별도의 전담조직을 만들고, 북촌지역 안에 현장사무소를 개설한 것은 매우 의미있는 일로 보인다. 현장에서 주민들에게 다가가는 방식의 행정 서비스를 제공하고, 주민들의 요구와 애로사항 등을 가까이서 듣고 즉시 반영하는 등 적극적인 행정지원 역할을 수행해왔다.

현장사무소는 '주민 사랑방'으로서의 역할도 담당하였다. 2001년 9월 6일에는 한옥수선 설계 및 시공 전문가들이 모여 간담회를 열었고, 2001년 12월 7일에는 북촌 가꾸기에 참여했던 주민, 전문가, 시민단체 관계자들을 초청하여 조촐한 잔치를 열기도 하였다.

주민상담 및 자문

한옥의 수선 등에 대한 주민상담은 북촌 가꾸기 현장사무소에서 진행되어 왔다. 주민상담에 참여한 전문가(서울시립대 : 송인호 교수, 시정연 : 정석 박사)가 10월 5일부터 매주 금요일마다 현장사무소에 나가 한옥 수선 등을 계획하거나 추진하고 있는 주민 또는 한옥수선업자 등을 대상으로 한옥수선에 관한 상담, 도면작성 요령 및 예시도 배부, 개보수 시행절차 등에 대한 자문 및 상담을 실시했다. 12월 7일까지 7회에 걸쳐 이루어졌으며, 상담에 참여한 주민은 총 45명이고, 한옥건수로는 20건이었다.

주민상담(북촌 현장사무소)

다. 한옥등록제 시행경과

한옥등록 현황

한옥등록에 대한 법적 근거조치가 이루어진 4월 이후 구체적인 행정절차를 정비하는 과정을 거쳐 7월부터 본격적인 등록신청이 이루어졌다. 신청된 한옥은 담당 공무원이 한옥을 조사하여 한옥의 요건을 갖추고 있다고 판단될 경우 등록이 이루어지고 있다.

2001년 12월까지 등록된 한옥은 총 109채이며, 등록한옥은 북촌 전역에 고르게 분포하고 있다.

지역별 지원신청 현황

지역	건수	구성비(%)
가회동	25	37.2
계동	20	29.9
삼청동	12	17.9
소격동	3	4.5
안국동	5	7.5
원서동	1	1.5
화동	1	1.5
총 합계	67	100.0

한옥수선 보조 및 융자 지원 현황

등록된 한옥이 개보수 지원을 요청하게 되면 한옥심사위원회 소위원회의 심의에서 지원예정금액이 결정되고 소유주는 한옥개보수 공사에 착수하게 된다.

2001년 12월 21일(제11차 한옥심사위원회)까지 지원 신청한 67건 가운데 지원금액 결정이 이루어진 48건을 대상으로 지원규모를 분석하였다.

48건 가운데 개방형 한옥은 10건이고, 일반한옥은 38건이다. 개방형 한옥은 북촌 주민문화센터, 한옥미술전시관, 전통매듭공방, 옹기전시관, 전통음식 전시 및 시연장 등의 용도로 활용될 예정이다.

개방형 한옥 10건의 경우 일부를 제외하고는 대부분 외관과 내부 각각 3천만원의 지원이 결정되어 10채의 총 지원규모는 약 6억원 정도이고, 일반한옥 38건에 대한 총 지원금액은 11억원을 약간 상회하며 전체 지원금액은 17억 4천4백만원이다.

일반한옥 38건중 외관과 내부 모두를 지원한 경우는 17건이고, 나머지 21건은 외관에 대한 보조금 지원만 받게 되었다.

일반한옥 1채당 평균 지원규모를 보면 외관보조금이 약 2천6백만원 정도이고 내부 융자를 신청한 11채 한옥은 평균 약 900만원의 지원을 받게 된다.

한옥수선 비용 지원 현황

구분	건수	총 지원규모 (원)			건당 평균지원규모 (원)		
		외관	내부	소계	외관	내부	소계
개방형	10	300,000.000	298,569,000	598,569,000	30,000,000	29,856,900	59,856,900
일반한옥	38	994,611,600	151,072,766	1,145,684,366	26,173,989	8,886,633	35,060,623
총 합계	48	1,294,611,600	449,641,766	1,744,253,366	26,971,075	16,653,399	43,624,474

한옥수선 지원신청 현황

지원신청 한 67건을 대상으로 지역별 분포를 보면, 가회동이 25건(37%)으로 가장 많고, 계동이 20건(30%), 삼청동이 12건(18%)이다. 한옥수선 지원신청이 가회동, 계동, 삼청동 등 한옥밀집지역에서 이루어졌음을 알 수 있다.

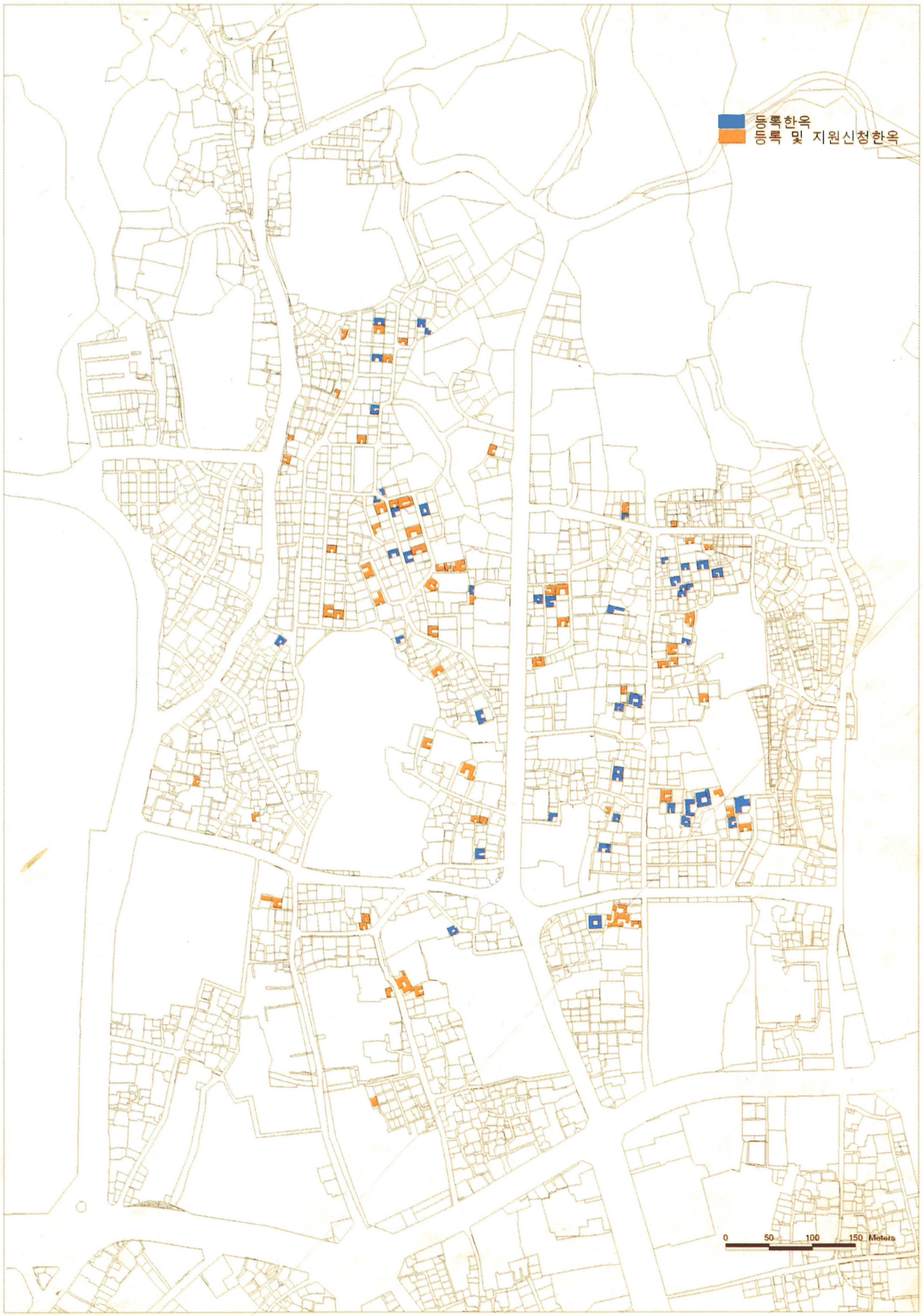
한옥수선 지원신청 한옥

심사차수 일련번호	주소	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	신청금액(견적비용)		지원금액		비고
				외관(원)	내부(원)	외관(원)	내부(원)	
04-01	가회동 11-38	178.5	85.95	48,876,000	-	30,000,000	-	
04-02	가회동 11-16	145.5	92.56	65,129,000	16,150,000	30,000,000	1,794,444	
06-01	삼청동 35-26	119	56.20	45,100,000	48,150,000	26,436,000	16,050,000	
06-02	삼청동 35-183	62.8	19.83	22,760,000	12,300,000	13,573,000	4,900,000	
06-03	계동 38-4외 1	102.5	59.50	37,500,000	5,400,000	25,000,000	1,800,000	
06-04	계동 127-7	213.9	95.87	39,650,000	16,799,000	20,067,600	5,599,667	
06-05	안국동 175-33	100.5	30.41	36,677,000	38,404,840	18,425,000	12,801,613	
07-01	가회동 31-52	241.3	119.01	23,794,000	-	15,862,000	-	
07-02	삼청동 35-129	102.5	52.89	50,985,000	35,885,000	30,000,000	11,874,333	
07-03	가회동 33-16	100.5	90.08	22,544,086	-	15,029,000	-	
08-01	삼청동 35-8	168.6	99.17	205,060,000	176,390,000	30,000,000	30,000,000	개방형
08-02	가회동 11-9	181.8	82.64	52,697,064	42,853,782	30,000,000	28,569,000	개방형
08-03	가회동 141	70.1	40.07	47,332,564	-	30,000,000	-	
08-04	계동 48-13	90.6	33.06	46,821,117	-	30,000,000	-	
08-05	계동 134-8	112.4	52.89	47,946,982	-	30,000,000	-	
08-06	가회동 11-66	95.9	52.89	53,531,100	24,539,450	30,000,000	9,144,465	
08-07	계동 56-1	167.6	85.95	43,059,238	-	21,307,000	-	
08-08	가회동 31-34	89.3	42.98	62,772,709	71,159,316	30,000,000	20,000,000	
08-09	안국동 52-2	235.6	52.07	21,245,000	-	12,141,000	-	
08-10	안국동 9	350.0	190.25	97,298,000	-	30,000,000	-	
08-11	계동 67-13	82.6	47.54	44,025,000	27,000,000	24,110,000	8,572,667	
09-01	가회동 31-4	208.3	76.03	97,260,218	61,540,000	30,000,000	19,624,363	
09-02	가회동 31-40	95.9	39.67	65,798,400	61,597,350	30,000,000	30,000,000	개방형
09-03	가회동 31-70	158.7	72.73	66,525,000	23,840,000	30,000,000	8,484,667	
09-04	가회동 102-1	140.5	72.73	55,897,226	-	30,000,000	-	
09-05	가회동 143	82.6	45.55	46,242,821	-	30,000,000	-	
09-06	삼청동 63-35	100.8	59.51	48,486,425	-	30,000,000	-	
09-07	삼청동 35-167	107.4	56.20	68,860,000	60,915,017	30,000,000	30,000,000	개방형
09-08	계동 97-2	49.6	39.67	25,900,000	7,600,000	17,526,000	2,533,333	
09-09	계동 48-9	162.0	106.01	49,195,847	-	30,000,000	-	
09-10	계동 47-1	102.5	53.82	44,275,000	10,710,000	30,000,000	2,853,333	
09-11	소격동 60-6	86.0	52.89	50,988,113	-	30,000,000	-	
09-12	원서동 135-10	133.5	84.36	53,941,881	-	30,000,000	-	
09-13	화동 130-1	194.4	98.42	115,500,000	-	30,000,000	-	
10-01	가회동 33-18	123.9	221.5	84,251,829	41,943,262	30,000,000	13,373,214	
10-02	가회동 43-1	155.4	66.12	42,673,600	-	25,427,000	-	
10-03	삼청동 35-200	161.0	62.70	49,708,203	-	30,000,000	-	
10-04	삼청동 61-13	49.6	26.45	45,672,182	-	28,321,000	-	

한옥수선 지원신청 한옥

심사차수 일련번호	주소	대지 면적 (㎡)	건축 면적 (㎡)	신청금액(견적비용)		지원금액		비고
				외관(원)	내부(원)	외관(원)	내부(원)	
10-05	계동 56-1	167.6	85.95	35,701,000	-	24,054,000	-	
10-06	계동 38-4	102.5	59.50	41,000,000	27,600,000	28,000,000	8,533,333	
10-07	계동 97-2	49.6	39.67	27,000,000	9,400,000	19,333,000	3,133,333	
10-08	가회동 11-103(도개공)	142.1	62.81	47,150,000	46,800,000	30,000,000	30,000,000	개방형
10-09	계동 2-131(도개공)	82.6	33.06	145,190,000	80,900,000	30,000,000	30,000,000	개방형
10-10	계동 105 (도개공-문화센터동)	697.5	33.09	61,000,000	56,000,000	30,000,000	30,000,000	개방형
10-11	계동 105 (도개공-전시관동)	697.5	42.06	72,500,000	58,000,000	30,000,000	30,000,000	개방형
10-12	계동 105 (도개공-사무동)	697.5	112.48	138,420,000	60,000,000	30,000,000	30,000,000	개방형
10-13	계동 105 (도개공-대문 및 정자동)	697.5	34.04	73,500,000	55,000,000	30,000,000	30,000,000	개방형
10-14	소격동 148-5	214.9	55.83	46,691,089	-	30,000,000	-	
11-01	가회동 31-39	181.8	82.64	77,625,000	52,250,000			개방형 신청
11-02	가회동 31-99	162	85.95	25,959,000	-			
11-03	가회동 31-66	205	102.48	114,812,596	62,650,533			
11-04	가회동 31-101	82.6	39.67	67,403,596	28,834,117			
11-05	가회동 1-40	99.2	44.78	47,898,894	-			
11-06	가회동 31-67	69.4	39.67	62,950,193	33,057,334			
11-07	가회동 31-10	52.9	26.45	30,146,000	7,570,000			
11-08	가회동 93-3	482.6	191.73	186,397,000	-			
11-09	가회동 31-55	201.7	103.59	59,260,000	60,710,000			
11-10	계동 2-108	49.6	19.83	50,768,777	-			
11-11	계동 135-2	364.6	33.06	30,000,000	-			
11-12	계동 2-25	79.3	33.06	6,040,000	-			
11-13	안국동 175-33	100.5	30.41	49,903,700	-			
11-14	안국동 28	91.4	76.03	74,809,407	49,609,611			개방형 신청
11-15	삼청동 35-8	168.6	99.17	-	-			개방형 신청
11-16	삼청동 35-76	90.2	49.59	68,404,000	54,600,000			개방형 신청
11-17	삼청동 35-155	78.7	39.67	52,794,483	31,493,897			
11-18	삼청동 62-26	51.4	49.65	51,130,000	37,440,000			개방형 신청
11-19	소격동 111	95.9	31.83	67,886,099	33,618,341			

http://www.kahoidong.com



등록 및 한옥선언 지원신청 한옥의 분포

라. 한옥등록제 시행상의 문제점

한옥등록제 시행 근거법과 규정범위 문제

한옥등록제 시행을 위한 근거규정이 2001년 1월 건축조례에 담겨졌다. 등록한옥에 대해 지원이 이루지기 위해서는 법적근거가 필요했으나 적당한 근거법을 찾지 못해 건축조례에 포함되었다. 하지만, 2001년 한옥등록제를 본격적으로 실시하는 과정에서 몇 가지 문제점이 드러났다.

첫째, 한옥등록제와 근거법의 성격이 맞지 않는 문제가 있다.

건축조례는 일반건축물을 대상으로 건축법 및 건축법시행령에서 위임받은 사항을 규정하는 것을 목적으로 하기 때문에 한옥수선 등에 대한 지원을 목적으로 하는 한옥등록제와 법논리상 성격이 맞지 않는다.

또한 건축조례는 서울시내 모든 건축물에 적용하게 되므로 역사문화미관지구 등과 같은 일부 특별한 지역을 대상으로 적용하기에도 한계가 있다. 따라서 지역별 특성을 고려한 별도 조례(서울시 한옥등록 및 지원조례)를 제정할 필요가 있다.

장기적으로는 별도 조례에 한옥에 대한 지원과 함께 한옥멸실방지, 한옥 주변지역 난개발 방지 등에 대한 규제까지도 담을 수 있도록 해야 할 것이다.

둘째, 구체적인 사항까지 조례에서 다루고 있다는 점이다.

건축조례 제3조의 3 [보조 및 융자] 제3항에 포함되어 있는 보조 또는 융자의 범위 및 제5항 상환조건 및 이자율 등의 구체적인 지원금액의 범위와 한도 등을 규칙으로 위임할 필요가 있다. 북촌 가꾸기의 추진기간이 장기화될 것으로 예상되고, 북촌지역 뿐만 아니라 역사문화 미관지구에 적용된다는 점을 감안할 때 가변적일 수 있는 내용까지 조례에 담는 것은 불합리한 점이 있기 때문이다.

한옥등록 대상 및 등록범위의 문제

처음 시행되는 제도인 만큼 1년 동안 한옥이 등록되고, 관리되는 과정에서 몇 가지의 문제가 드러났다. 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 등록대상 한옥의 판단기준이 모호하여 발생하는 문제이다. 조례 및 규칙상의 등록 대상 건축물은 ① 주용도가 단독주택인 기존한옥, ② 기존한옥을 수선한 개방형 한옥(박물관, 공방, 민박 등), ③ 한옥으로 신축하려는 건축물이다. 상업용 한옥(개방형 한옥 제외)은 등록대상에서 배제되어 있다. 한옥으로 신축, 개축하려는 건축물에 대한 용도규정이 없어 주거 한옥을 훼손할 우려가 있는 상업용 한옥에까지 지원이 시행될 우려가 있다.

둘째, 등록한옥의 등급 및 상태 판단기준의 객관적 기준이 없다는 문제이다. 조례 및 규칙에는 등록여부의 판단에 대한 규정만 있고, 등록한옥의 등급 및 상태 판단에 관한 규정이 없다. 상태가 극히 안 좋은 한옥, 또는 동일 대지내에 한옥과 비한옥이 같이 있는 경우 등록여부에 대한 사전 판단기준이 없어 한옥으로 볼 수 없는 경우까지 한옥으로 등록될 우려가 있다. 또한 등록한옥의 관리측면에서 등록된 한옥의 수선 필요성 및 내용을 미리 예측하고, 매입 가치를 사전에 판단하기 위해서는 한옥등록시 한옥의 상태를 조사하고 등급(내부자료용)을 매길 필요가 있다.

셋째, 등록한옥의 유효기간이 없어 발생하는 문제가 있다. 조례 및 규칙에는 등록

pag 328

유효기간에 관한 규정이 없다. 한옥 등록시 영구적 재산권 제약을 받을 것으로 우려하는 주민들의 불안감이 있으며 소유자가 변경될 경우 한옥등록에 대한 이의제기가 있을 수 있다. 따라서 등록한옥의 소유권 이전시 등록의 승계를 명문화해주며, 일정 기간마다 한옥의 상태 등을 확인한 뒤 등록의 갱신여부를 결정할 필요성이 있음을 고려할 때, 등록 유효기간을 설정해 둘 필요성이 있다.

등록한옥의 지원한도의 문제

조례와 규칙에는 수선 지원의 횟수나 규모에 관한 규정이 없어, 수차에 걸쳐 지원신청을 할 경우에 대한 판단기준이 필요하다. 등록 유효기간을 5년으로 할 경우 등록기간 중 1회에 지원할 수 있는 최대규모를 지원하는 것을 원칙으로 하고, 특별한 경우(재해 등) 한옥심사위원회 심의를 거쳐 예외를 인정하는 방안을 생각할 수 있다.

한옥심사위원회 운영의 문제

현재 25인의 심사위원이 선정되어 있고, 조례 및 규칙에 따르면 매회 개최시 7인 이상 위원을 위촉하여 위원회를 운영하도록 되어있다. 한옥등록제 시행 이후 한옥심사위원회의 주요 역할은 각각의 수선 신청건에 대해 '공사범위 및 설계도서의 수선기준과의 적합성' 여부와 '공사금액 산정의 타당성' 여부를 판단하는 것이다.

주민들의 수선 신청에 대한 심사위원회 판단의 일관성 유지와 위원회 운영의 효율성을 위해 한옥수선의 심사를 전담하는 소위원회를 구성하여 운영하고 있으나, 구성원이 13명으로 너무 많고, 매 심사 때마다 참석할 수 있는 위원이 다를 수 있어 당초 취지인 심사의 일관성 및 전문성 확보에 차질이 있을 것으로 예상된다. 따라서 소위원회의 구성인원을 축소하여 7인 정도로 구성하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.